

تفکیک زمین و مطالعات سیمای شهر

ابوالفضل بادآهنگ

انتشارات گنج علم

بهار ۱۳۹۶

سرشناسه	: بادآهنگ، ابوالفضل، ۱۳۶۶ -
عنوان و نام پدیدآور	: تفکیک زمین و مطلوبیت سیمای شهر / مولف ابوالفضل بادآهنگ.
مشخصات نشر	: شیراز: گنج علم، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۱۸ ص: مصور (رنگی)، جدول (رنگی)، نمودار (رنگی).
شابک	: 978-600-97611-7-3: ۲۰۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۰۵ - ۱۱۸.
موضوع	: تفکیک زمین
موضوع	: Land subdivision
موضوع	: زیباسازی شهری
موضوع	: Urban beautification
موضوع	: نوسازی شهری
موضوع	: Urban renewal
رده بندی کنگره	: HD ۱۳۹۶۲/۱۳۹۰ ت ۲۷/ب
رده بندی دیویی	: ۳۳۲/۰۷۳
شماره کتابشناسی	: ۴۷۰۰۴۲



انتشارات
گنج علم

تفکیک زمین و مطلوبیت سیمای شهر ابوالفضل بادآهنگ

ناشر:	گنج علم
چاپ اول:	بهار ۱۳۹۶
ویراستار:	علیمه زارع
صفحه آرا:	گلشن بهمان
طراح جلد:	سریع نظفر
شمارگان:	نسخه
قیمت:	۲۰۰۰۰ تومان

«کلیه ی حقوق چاپ و نشر محفوظ و متعلق به ناشر است.»

آدرس: شیراز- پارامونت، ابتدای خ قصردشت، کوچه ۱، پلاک ۱ انتشارات گنج علم

تلفن: ۰۷۱۳۲۳۰۴۰۱۷

این اثر، مشمول قانون حمایت مولفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ است. هر کسی تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه مولف (ناشر) نشر یا پخش و عرضه کند، مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

فهرست فصول و مندرجات آنها

۷	مقدمه
	فصل اول
۱۵	تفکیک زمین
	الگوهای تفکیک زمین
۱۷	تفکیک عرصه
۱۸	تفکیک اعیان (آپارتمانی)
۱۹	تفاوت تفکیک عرصه و تفکیک اعیان (آپارتمانی)
۱۹	اهمیت مبانی نظام سیرال تفکیک اراضی در رابطه با شهرسازی
۲۵	جایگاه استاندارد سیرال کارها در شکل گیری الگوی تفکیک
	نظریه های توزیع کاربری اراضی و تفکیک زمین
۳۱	نظریه نوگراها
۳۲	نظریه سلامت روان
۳۳	نظریه های مبتنی بر اقتصاد شهری
	فصل دوم
۳۵	مطلوبیت سیمای شهر
۳۷	عوامل اصلی تشکیل دهنده سیمای شهری
۳۸	مراجع شهری
۳۹	بافت های شهری
۴۳	خیابان ها
۴۴	بزرگراه ها
۴۵	عناصر متحرک
۴۵	نور
۴۶	زیبایی شناسی و مطلوبیت سیمای شهر
۴۶	عوامل ادراک زیبایی
۵۰	مظاهر زیبایی شهری

۵۰	نمای عمومی
۵۱	فضای محصور یا میدان
۵۲	خیابان
۵۳	اثاثیه شهری
۵۴	بازخوانی مفهوم سیما و منظر در شهرسازی
۵۵	نگاهی به تعریف و جایگاه معماری منظر
۵۹	جایگاه منظرسازی در تعامل انسان - محیط

الگوهای منظر شهری

۶۱	الگوی منظر شهری آرایشی
۶۲	الگوی منظر شهری ملکردگرا
۶۳	الگوی منظر شهری ادراکی
۶۴	الگوی منظر شهری مشارکتی
۶۶	منظر شهری از دیدگاه انیشتین
۶۸	بررسی تفاوت میان منظر شهری و منظر طبیعی شهری
۶۹	اصول زیبایی‌شناسی و سبک‌شناسی سیما و منظر شهری

فصل سوم

۷۵	تأثیر تفکیک زمین بر مطلوبیت سیمای شهر
۷۸	سیاست تنظیم و تفکیک قطعات زمین
۸۵	مزایای عملکرد تفکیک مجدد در سیمای شهر
۸۸	موارد کاربردی در مورد تفکیک و تنظیم زمین و تأثیر آن بر ساختار شهر
۸۸	جهت تأمین تاسیسات زیر بنایی و خدمات عمومی شهری
۸۹	جهت تهیه زمین لازم برای ساخت و ساز
۹۱	فرایند عملکرد تفکیک در بهبود کیفیت سیما و منظر فضای شهری

فصل چهارم

۹۷	نتیجه‌گیری
۱۰۵	منابع و مآخذ

مقدمه

فرآیند شکل دهی به سیما و منظر شهری همواره تحت تاثیر نگرش های متفاوتی می باشد و با روابط متقابل این عناصر، انواع سیما و منظرهای شهری با تفاوت های مختلفی، خلق خواهد شد. در این میان سیمای دو بعدی شهر که همان نماهای ساختمانی می باشد، از دو دیدگاه متخصصان و علائق مردم مورد توجه قرار می گیرد. که با ترکیب روش های گوناگون و دیدگاه روان شناسی محیطی به ارزیابی محیط و عکس العمل های مثبت و منفی ابعاد خاص مستتر در آن رسید.

بنابراین، سیما و منظر غیر مرتب با تاریخ و بوم یک شهر، آن را به محیطی عام و بی هویت تبدیل می کند. سیمای هر ساختمان بر شکل دهی به مجموعه شهری که در آن حضور دارد، تاثیر می گذارد. اگر به منظر بخشی از شهر، بدون در نظر گرفتن عوامل سوتر در شکل گیری آن توجه شود، همگونی سیمای شهر در مجموع از بین می رود. شهری بی هویت را می آفریند. شهر بی هویت، بی تاریخ، بدون خاصه جمعی دارای یکسانی و یکنواختی و اساسا بی شکل است؛ چرا که فاقد برنامه ریزی و طراحی است. منظر کلان شهرها در نتیجه عدم پیروی از برنامه ریزی مناسب و از پیش اندیشیده شده، اشکال پیچیده ای از موجودیت های فضایی را در خود ظاهر ساخته است. که باید اذعان داشت که شناخت این اشکال پیچیده کمتر مورد بررسی قرار گرفته است.

در این میان به دلایلی همچون کمبود دانش در زمینه علل عدم تحقق سیاست‌های توسعه شهری، ناکارآمدی این سیاست‌ها در عرصه تجربیات واقعی و چالش‌های پیش روی مدیریت شهری در تحلیل بازار اقتصاد زمین که خود بر تراکم‌پذیری کاربری‌ها تاثیرگذار است، باعث می‌شود که تکرار شکلی بافت شهری افزون‌تر گردد. بافت‌های جدیدی همچون بافت‌های مجتمع‌های آپارتمانی، خانه‌های ویلایی، در کنار بافت‌های قدیمی شکل می‌گیرند، که عدم وجود قوانین و مقررات مناسب از مرحله تفکیک آنها را دچار مشکل کرده تا در نهایت به سیما و منظر شهری نامناسب و بدون هارمونی، کمپوزسیون، تقارن و... به همچنین سنخیت با تاریخ و هویت شهر می‌رسد.

همانطور که می‌دانیم در تعریف مقررات تفکیک چنین بیان می‌شود که: مقررات تفکیک روش‌هایی هستند که به وسیله آن زمین‌ها قطعه‌بندی و خیابان‌ها و مسیر تاسیسات عمومی مشخص می‌شوند. با قسمت‌بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می‌شود. بسیاری از عناصر شهری که در طرح کلی شهر بیش‌بینی شده‌اند، هنگامی پدید می‌آیند که زمین شهری به قطعات مورد نظر تفکیک شود.

اما به نظر می‌رسد که در عصر جدید انواع تفکیک به دو نوع بافت شهری، تاثیرگذار می‌باشد. این بافت‌ها در حالت عادی می‌توانند به اشکال گوناگونی تقسیم شوند، به طور کلی اکثر شهرهای ایران را می‌تواند در بر گیرد که آن را می‌توان در سه بافت کلی تقسیم‌بندی و معرفی نمود: بافت تاریخی (درونی)، بافت میانی و بافت جدید و نوساز.

در این بافت‌ها با توجه به نوع و شیوه‌های مختلف تفکیک زمین و نیز تیپومورفولوژی شهر و سطحی که ساختمان در آن (با توجه به نوع کاربری) ساخته شده است، سیما و منظر خاص و متنوعی پدید می‌آید. البته با توجه به تفکیک‌های جدید که بر اساس قوانین و ضوابط تفکیک و افراز شکل گرفته است، شاهد خلق بافت‌های جدیدی همانند بافت‌های نوساز آپارتمانی، بافت‌های خانه‌های ویلایی و بافت قدیمی شهرها می‌باشیم. که در این میان ما شاهد آشفتگی شدیدتر و ناهنجارتری، به دلایل مختلف در این سه بافت می‌باشیم. بنابراین در این کتاب با بررسی این سه بافت توجه ویژه‌ای به آنها خواهیم کرد.

در توضیح نحوه اثرگذاری و تاثیرپذیری سه فاکتور بافت، سیما و منظر و تفکیک می‌توان گفت که هر بافت دارای سازماندهی و فضای مخصوص به خود است. به این دلیل می‌توان انتظار داشت که همانطور که هر بافت تفکیک مخصوص خود را می‌باشد هر زمانی که تفکیک جدیدی شکل می‌گیرد بافت جدیدی نیز به وجود می‌آید که به نظر می‌رسد بر سیما و منظر شهر تاثیرگذار خواهد بود. این بافت‌های شهری نیز خود محصول انواع و اقسام متفاوت تفکیک شهری هستند. با توجه به تاثیرگذاری گونه‌های متفاوت تفکیک بر شکل‌گیری بافت‌های شهری، سیما و منظر متفاوتی نیز ایجاد خواهد شد.

بنابراین می‌توان بافت‌ها را بر اساس مولفه‌های شکل، ارتفاع و ارتباط با بافت مجاور به گونه‌های کلانتری تقسیم‌بندی نمود و با استفاده از شاخص‌های دیگر، این گونه‌های کلان را به منظور برنامه‌ریزی دقیق‌تر به زیرگونه‌هایی تقسیم کرد. که در اینجا جا دارد که تعریفی کوتاه از

گونه را از دیدگاه راپاپورت بیان نمود: "گونه به عنوان یک مفهوم به نوع، طبقه یا دسته ای از مردم یا گروهی از اشیاء اشاره دارد که ویژگی های مشخص مشترکی دارند و این ویژگی ها آن ها را از دیگر مردم یا دیگر گروه های اشیاء متمایز می نماید. (Rapoport, 1990) بنابراین با توجه به انواع تفکیک زمین، بافت های متفاوت با گونه های متفاوتی به وجود خواهد آمد که به نظر می رسد بر سیما و منظر شهری و بدنه شهر تاثیر گذار می باشد.

از طرفی، شهر دارای سیستمی زنده، پیچیده و پویا است. این سیستم در فرآیند توسعه، بومع بشری، خاستگاه انواع و اقسام تحولات بوده است. لذا نظریات و راهکارهای متفاوتی برای هدایت این تغییرات پیش بینی می شود تا شهر با زندگی انسان ها در زمان حال و آینده با مشکل مواجه نشود. در صورت عدم تراحت و برنامه ریزی مناسب، علاوه بر ماندگار نشدن تصویر ذهنی افراد، منظر نامناسبی نیز از شهر ایجاد می شود. هدف منطقه بندی در تقسیم شهر به نواحی یا نواحی گوناگون، رسیدن به الگوی مناسب از کاربری زمین، برکس کاربری ها و نحوه استقرار آن هاست.

به بیان دیگر منطقه بندی در راستای جلوگیری از تضاد و تراحم کاربری ها صورت می گیرد. در راستای منطقه بندی، از سال ۱۹۶۷، طرح های آماده سازی زمین به عنوان شهرسازی اجرایی و فعالیتی نوین در کشور ما معمول شد. بر این اساس تفکیک زمین با در نظر گرفتن تاسیسات و تجهیزات زیربنایی مثل خدمات گوناگون و.. در نظر گرفته می شد. در سطح پایین تر در تفکیک زمین، قطعه بندی زمین ها با خیابان ها و

مسیر تاسیسات عمومی مشخص می شود. نکته مهم آن است که کنترل چگونگی تفکیک زمین وسیله ای است که شبکه ها و عناصر شهری را شکل می دهد و فقدان معیار استاندارد در تفکیک زمین، از مشخصات محوطه های خودرو و بدون نقشه شهری به شمار می آید.

مقررات "تفکیک زمین" در کنار ضوابط منطقه بندی مهمترین ابزار قانونی برای اجرای برنامه کاربری زمین محسوب می شود که نقش اساسی بر نحوه تقسیم اراضی شهری، تعیین اندازه عملیات چگونگی شبکه رفت و آمد و استقرار تجهیزات و خدمات اولیه شهری دارد. به دلیل تفکیک های بی ضابطه و خال از اصول، نرخ بی سابقه ای از تحولات در بافت کلان شهرها را به وجود آورده که آنها را دچار تغییرات کالبدی پیش بینی نشده ای نموده و برنامه ریزی و طراحی برای آنها را با مشکل جدی مواجه نموده است.

این مشکل در آماده سازی زمین، در کشورهای جهان سوم، نقش حساس تری به عهده دارد چرا که هم باید جو بگرم مسائل رشد و توسعه شهر باشد و هم به تامین مسکن سالم برای آنها کم درآمد جامعه نیز کمک کند. در این میان با سیاست های ناصحیح در اجناس آن دلایل متعددی را به وجود خواهد آورد که بدون شک یکی از آنها راه مگونی سیما و منظر شهر با تاریخ، بوم، فرهنگ و... خواهد بود. اگر چه تفکیک مستقیماً یک فعالیت عمرانی به شمار نمی رود، لیکن بی تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان است.

در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به شکل صحیح انجام نگیرد و کنترلی بر آن اعمال نشود، کنترل های ساختمانی نیز بی نتیجه خواهد بود.

بنابراین تفکیک اراضی از مهمترین مسائل شهر و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح های جامع و طرح تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح های مذکور می باشد. اما دانش عمومی اندک در زمینه چگونگی برخورد با رشد شهر به ویژه کلان شهرها باعث ایجاد محدودیت در حاکمیت شهری برای بهره وری از فرصت های موجود جهت ایجاد اشکال شهری کار آمد شده است. که ناهمگون و ناصحیح بودن برخی از این ضوابط و عدم اختیار مراجع ذی ربط در تغییرات صحیح در ضوابط و مقررات به طور مثال عدم سنخیت بافت های همگون، با یادگیر به آشفته گی و عدم تناسب هر چه بیشتر بافت دامن زده است.

به همین منظور برای حل شکلات ساخت و سازهای اخیر که با سرعت فزاینده ای نیز در حال سرازیر است می بایست به نوع تفکیک در بافت های مختلف شهری توجه خاصی شود؛ چرا که با توجه به کاربری های متفاوتی که با انواع شیوه های تفکیک شکل می گیرند، اشکال هندسی متفاوت و به تبع آن سیما و مناظر متنوعی ایجاد می شوند، که در نوع خود اهمیت بسزایی در تصویر ذهنی مخاطبین دارد. در این میان عدم توجه به برنامه ریزی و طراحی صحیح و همگون با ویژگی های شهر و بافت و همچنین عدم توجه به سیما و منظر بناها و مجموعه های ساخته شده به بی هویتی هر چه سریع تر شهر کمک خواهد کرد.

از طرفی عدم ایجاد قوانین مدون برای طراحی بافت های شهری، معضلی است که گریبان گیر شهرهای ایران شده است، که با سر بر آوردن نماهای گوناگون و ناهمگن با مصالح وارداتی در کنار بافت هایی همچون

بافت تاریخی، آشفته‌گی و هرج و مرج در سیما و منظر شهری به اوج خود می‌رسد.

واقعیت آن است که شکل کلان شهرها (به ویژه کشورهای جهان سوم) در نیمه دوم قرن اخیر با روند روز افزونی دچار تحول شده است. گرچه در گذشته این روند به شکل جزئی و کم دچار تغییر می‌شد اما این روند امروزه کاملاً متفاوت است. هر چند اصول و روش‌هایی به کار گرفته شده است، اما شیوه‌ی برنامه‌ریزی نوین، تأثیر چندانی بر شیوه هدایت و نظم دهی بافت‌های جدید و همچنین نظارت بر تغییرات صورت گرفته بر بافت‌های موجود نداشته است (ذاکر حقیقی و دیگران ۱۳۸۹).

تفکیک غیر مربوط به روش‌های اصولی سیما و منظر شهری نامناسب با نوع بافت باعث پرمردگی سرجه زودرس بافت خواهد شد. نابسامانی سیما و منظر شهری در شهرها، امروزه کاملاً مشهود است. به نحوی که هر بخشی از شهر سیما و منظر متفاوتی را نشان می‌دهد و دارای هماهنگی و پیوستگی نیست.

در اکثر مواقع این سیما و منظر هم خوانی قابل قبولی با بوم تاریخ، سنت، فرهنگ، اقلیم و... شهر و حتی بافت مربوط به خود ندارند. این ناهماهنگی در بافت‌های مجاور هم نیز مشهود است. بنابراین بررسی و تحلیل انواع بافت شهری و اقسام تفکیک زمین در این بافت‌ها بر سیما و منظر شهر می‌بایست مورد توجه قرار گیرد چرا که از بی‌هویتی شهر و پرمردگی زودرس بافت و عدم تناسب سیماهای شهر در بافت‌های همجوار شهری جلوگیری می‌کند. در این کتاب قصد داریم نخست به

بررسی تفکیک زمین پردازیم. سپس مطلوبیت سیمای شهر را بررسی کرده و در نهایت به تعیین رابطه بین این دو پردازیم.

www.ketab.ir